

투자보고서

2024.09.01 부터 2024.11.30 까지

(제 19 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2025.01.10

회 사 명 :	(주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	임한빈			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0491		
	(홈페이지)	http://www.reitpia.com/		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0571	성명	장철웅
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0571	성명	장철웅



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.04.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.11.30 (단위: 원)
자산총계	823,098,004,568
부채총계	618,868,225,191
자본총계	204,229,779,377
자 본 금	63,496,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	흥국생명보험
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과

8) 비교

해당사항 없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.04.20 : 발기인총회 개최
- 2015.04.21 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2015.07.22 : 자산보관계약체결(흥국생명보험㈜)
- 2015.07.22 : 자산관리계약체결(대한토지신탁㈜)
- 2015.07.22 : 일반사무수탁계약체결(신한아이타스㈜)
- 2015.08.20 : 국토교통부의 영업인가
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 보통주 101억원)
- 2015.09.30 : 유상증자(기명식 종류주 115억원)
- 2018.02.21 : 유상증자(기명식 보통주 195억원)
- 2018.02.21 : 유상증자(기명식 종류주 218억원)
- 2018.02.28 : 부동산 소유권 이전완료(분양대금 7,990억원)
- 2024.09.30 : 주식양수도계약 체결
한화가 보유한 보통주 2,527,141주를 신한투자증권에게 양도
- 2024.09.30 : 주식양수도계약 체결
한화가 보유한 보통주 2,295,379주를 키움증권에게 양도

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	임한빈	1978.02.22	現 한화 건설부문 팀장	해당사항 없음
기타비상무이사	이경환	1961.12.10	現 미래세한감정평가법인 이사	해당사항 없음
기타비상무이사	장원석	1972.03.06	現 게이트인홀딩스(주) 대표이사	해당사항없음
감사	박병준	1963.10.26	現 안세회계법인 전무	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
-	-	-	-	-

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.11.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	5,928,150	20,000	5,000	
기명	우선주	6,671,050	20,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.
--

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015. 04.21	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2015. 10.01	증자	보통주	2,025,000	20,000	5,000	10,125,000,000	10,625,000,000	2025.0%
2015. 10.01	증자	우선주	2,300,000	20,000	5,000	11,500,000,000	22,125,000,000	108.2%
2018. 02.20	증자	보통주	3,903,150	20,000	5,000	19,515,750,000	41,640,750,000	88.2%
2018. 02.20	증자	우선주	4,371,050	20,000	5,000	21,855,250,000	63,496,000,000	52.5%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.11.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
국민주택 기금의 운 용.관리자 인 국토교 통부장관 의 수탁대 리인.주택 도시보증 공사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	우선주	6,671,050	0	0	6,671,050	
							(52.53%)			(52.53%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.11.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	키움증권	내국인	대한민국	기관	제28호	보통주	2,295,379	18.07%	주식양수
2	신한투자증권	내국인	대한민국	기관	제28호	보통주	2,527,141	19.90%	주식양수



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.11.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	6,671,050	52.53%	
주요주주	2	50.00%	4,822,520	37.97%	
소액주주 - 개 인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법 인	1	25.00%	1,205,630	9.49%	
합 계	4	100.00%	12,699,200	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년	월	년	월	년	월	비고
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 배당가능이익

당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제 59조에서 규정하였습니다.

- 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당한도의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다.

사업기간 중 임대 운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리 비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효 수익률을 제고할 계획입니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법

최초 회계연도는 회사의 설립 등기일에 개시하여 2016년 2월 29일에 종료할 계획입니다. 이후 매 회계연도는 매년 3월 1일에 개시하여 매년 8월 31일에 종료하고, 매년 9월 1일 개시하여 2월 28(29일이 존재하는 경우, 29일)에 종료할 계획입니다. 배당금은 정관 제30조 제1의 5항에 따른 정기주주총회와 이사회 결의로 승인을 받아 매 회계연도 말 현재 주주명부에 등재된 당사의 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 이익배당을 위한 정기 주주총회일 또는 정관 제 59조 제3항에 따른 이사회 결의로 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당기순이익		-2,602,295,781	-2,702,207,482	-2,635,478,173	-2,646,221,825
상법상 이익배당한도		-46,394,844,470	-43,792,548,689	-41,090,341,207	-38,454,863,034
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-46,394,844,470	-43,792,548,689	-41,090,341,207	-38,454,863,034
당기감가상각비 등		3,327,502,015	3,327,502,014	3,347,736,020	3,371,551,046
배당가능이익		-43,067,342,455	-40,465,046,675	-37,742,605,187	-35,083,311,988
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	788,063	95.67	786,400	95.54	95.54
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	32,275	3.92	33,259	4.04	4.04
기타 자산	3,424	0.42	3,439	0.42	0.42
총계	823,763	100.00	823,098	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1수원권선 꿈에그린	주택	경기도 수원시 권선구 서수원 로 99	2018.02.26	2018.02.28	- 임대보증금 269,972,800,000원 - 장기차입금 357,400,000,000원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

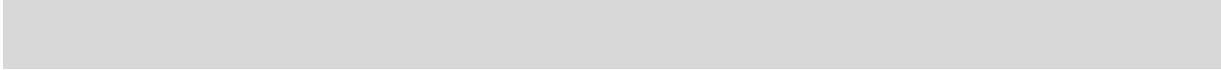
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	수원권선 꿈에 그린	499,125	332,750					45,476		786,400



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 수원권선 꿈에그린	190,172.02	183,756.39	96.63%	2,320



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
정기예금	신한은행	변동금리	10,000	10,000	
정기예금	IBK기업은행	변동금리	1,543	1,592	
MMDA	신한은행	변동금리	20,732	21,186	
MMDA	우리은행	변동금리	0	480	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	장기선급비용	1,482	1,482	
그 밖의 기타자산	건설임대관리보증금	855	855	
그 밖의 기타자산	미수임대료	815	815	
그 밖의 기타자산	비품	440	440	
그 밖의 기타자산	미수수익	187	187	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	62	62	
그 밖의 기타자산	선급보험료	28	28	
그 밖의 기타자산	선납세금	10	10	
그 밖의 기타자산				

그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
정기예금	신한은행	변동금리	10,000	10,000
정기예금	IBK기업은행	변동금리	1,543	1,592
MMDA	신한은행	변동금리	20,732	21,186
MMDA	우리은행	변동금리	0	480

4. 기타 자산 변경내역

선급비용 1억 3,507만원 감소
미수금 1억 862만원 증가
미수수익 23만원 감소
부가세대급금 3,947만원 증가
선급세금 242만원 증가
기타 유의적인 변동 없음

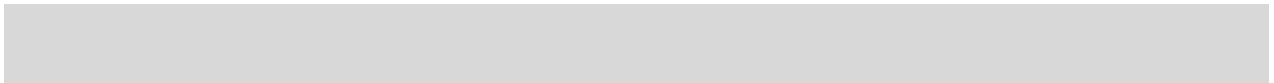
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	3,569,959,598	98.84%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	15,509,494	0.43%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		26,448,705	0.73%	
총 수 익		3,611,917,797	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 수원권선 꿈에그린	3,569,959,598	100.00%	



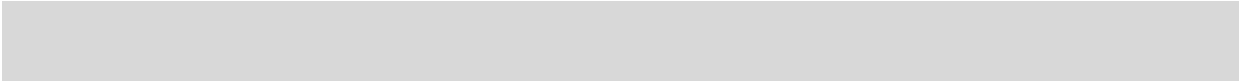
○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	59	160	157	97,407,643	434,949	
2 아파트	74	928	910	105,157,143	502,474	
3 아파트	84A	364	361	119,484,488	549,825	
4 아파트	84B	746	693	121,472,872	543,733	
5 아파트	84C	94	90	116,388,889	558,700	
6 아파트	84D	108	108	117,159,259	556,194	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
정기예금	신한은행	변동금리	175,482,191	0	
MMDA	신한은행	변동금리	16,053,048	15,509,494	
MMDA	우리은행	변동금리	412,288	0	
정기예금	IBK기업은행	변동금리	722,849	0	



4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,663,751,007	32.46%	
	기타비용	999,885,461	19.51%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,462,186,302	48.03%	
총 비 용		5,125,822,770	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	수원권선 꿈에그린	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	900,000	900,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,000,000	50,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	112,072,800	112,072,800			
자산보관수수료	14,250,000	14,250,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	110,009,754	110,009,754			
유형자산 감가상각비	1,663,751,007	1,663,751,007			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	401,314,460	401,314,460			
광고선전비	0	0			
보험료	28,808,321	28,808,321			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			

통신비	0	0			
수선유지비	112,164,072	112,164,072			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	170,366,054	170,366,054			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	매입보수: 1,700,000,000원 본건 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 3영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		자산운용보수: 건설기간 중 수수료 없음 운영기간 중 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정 기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기 일까지 연간 200,000,000원	50,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발 행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업 무에 대한 일반사무관리계약을 체결, 건설기간에는 연 간 천만원, 운영기간에는 연간 8천만원을 보수로 하여 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.	20,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관 리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기 간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.	14,250,000
시설관리회사	위탁보수	울산개발	월간 1,817,600	5,452,800
임대관리회사	위탁보수	SL플랫폼		106,620,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				196,322,800

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 19 기 1 분 기	제 18 기 2 분 기	제 18 기 1 분 기	제 17 기 2 분 기
당해회사수익률	(2.38)	(2.05)	(1.83)	(2.13)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일

경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기

제 19 기 1 분기

기준일

2024.11.30

현재

전기

제 18 기 기말

기준일

2024.08.31

현재

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 19 (당)기 1 분기		제 18 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		34,361,265,987		33,255,801,108
1) 현금및현금성자산	21,666,522,600		20,732,182,933	
2) 단기금융상품	11,592,476,112		11,542,821,478	
5) 미수수익	187,495,397		187,729,012	
7) 기타미수금	815,419,410		706,797,709	
9) 선급비용	28,175,172		56,983,493	
10) 부가세대금	61,622,666		22,156,273	
11) 선급법인세	9,554,630		7,130,210	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		788,736,738,581		790,506,747,172
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	786,399,642,742		788,063,393,749	
토지	499,125,302,164		499,125,302,164	
건물	332,750,201,442		332,750,201,442	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(45,475,860,864)		(43,812,109,857)	
기타유형자산	440,490,316		440,490,316	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(440,490,316)		(440,490,316)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	855,328,000		855,328,000	
110) 기타비유동자산	1,481,767,839		1,588,025,423	
자 산 총 계		823,098,004,568		823,762,548,280
1. 유동부채		2,895,075,191		2,219,133,930
4) 기타선수금	18,277,204		15,717,394	
6) 미지급금	391,226,124		294,916,844	
7) 미지급비용	575,394,610		104,955,190	
8) 예수금	326,206,769		272,752,552	
17) 유동충당부채	1,583,970,484		1,530,791,950	
2. 비유동부채		615,973,150,000		615,799,730,000
3) 장기차입금	357,400,000,000		357,400,000,000	
5) 비유동보증금	258,302,200,000		258,084,200,000	
9) 기타비유동부채	270,950,000		315,530,000	
부 채 총 계		618,868,225,191		618,018,863,930
1. 자본금		63,496,000,000		63,496,000,000
1) 보통주자본금	30,140,750,000		30,140,750,000	
2) 종류주자본금	33,355,250,000		33,355,250,000	
2. 자본잉여금		188,642,528,820		188,642,528,820
1) 주식발행초과금	188,642,528,820		188,642,528,820	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(47,908,749,443)		(46,394,844,470)
자 본 총 계		204,229,779,377		205,743,684,350
부 채 및 자 본 총 계		823,098,004,568		823,762,548,280

II. 손익계산서

당기 제 19 기 1 분기

시작일

2024.09.01

종료일

2024.11.30

전기 제 18 기 1 분기

시작일

2024.03.01

종료일

2024.05.31

회사명: (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 19 (당)기		제 18 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	3,569,959,598	3,569,959,598	3,554,923,094	3,554,923,094
2) 임대료수익	3,569,959,598	3,569,959,598	3,554,923,094	3,554,923,094
II. 영업비용	2,683,636,468	2,683,636,468	2,306,890,544	2,306,890,544
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	112,072,800	112,072,800	112,072,800	112,072,800
8) 자산보관수수료	14,250,000	14,250,000	14,250,000	14,250,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
10) 기타자금수수료	110,009,754	110,009,754	126,797,629	126,797,629
11) 유형자산감가상각비	1,663,751,007	1,663,751,007	1,663,751,007	1,663,751,007
14) 세금과공과	401,314,460	401,314,460		
16) 보험료	28,808,321	28,808,321	29,124,895	29,124,895
21) 수선유지비	112,164,072	112,164,072	103,617,469	103,617,469
29) 기타영업비용	170,366,054	170,366,054	186,376,744	186,376,744
III. 영업이익	886,323,130	886,323,130	1,248,032,550	1,248,032,550
IV. 영업외수익	41,958,199	41,958,199	56,469,770	56,469,770
1) 이자수익	15,509,494	15,509,494	19,347,974	19,347,974
10) 기타영업외수익	26,448,705	26,448,705	37,121,796	37,121,796
V. 영업외비용	2,442,186,302	2,442,186,302	2,465,161,303	2,465,161,303
1) 이자비용	2,442,186,302	2,442,186,302	2,465,161,303	2,465,161,303
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,513,904,973)	(1,513,904,973)	(1,160,658,983)	(1,160,658,983)
VII. 당기순이익(손실)	(1,513,904,973)	(1,513,904,973)	(1,160,658,983)	(1,160,658,983)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,513,904,973)	(1,513,904,973)	(1,160,658,983)	(1,160,658,983)
X I. 주당이익	(119)	(119)	(91)	(91)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 08월 31일과 2024년02월 29일 현재의 재무상태와 동일
로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고
있습니다.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

특별관계자 등과의 거래 현황 없음

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

제재현황 없음

주식

제 19(당) 반기 2024년 11월 30일 현재

제 18(전) 기 2024년 08월 31일 현재

회사명 : 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 4월 21일에 설립되어 2015년 8월 20일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26,33층)이며, 당사의 당반기말 현재 납입자본금은 63,496,000천원입니다.

당사의 정관상 사업연도는 매 6개월(매년 9월 1일에 개시하여 2월 28일에 종료하고(29일이 존재하는 경우, 29일 종료), 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료)입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
주식회사 한화	보통주	1,205,630	6,028,150	9.49%
신한투자증권 주식회사	보통주	2,527,141	12,635,705	19.90%
키움증권 주식회사	보통주	2,295,379	11,476,895	18.07%
대한민국 (주택도시기금, 주택도시기금의 운용· 관리자인 국토교통부장관의 대리인 주 택도시보증공사)	우선주	6,671,050	33,355,250	52.53%
합계		12,699,200	63,496,000	100.00%

2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준서 제29장(중간재무제표)에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적 차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당반기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당반기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

보고기간종료일 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
과목	금액	내용
단기금융상품	1,592,476	특별수선충당금 적립계좌 (수원시 공동명의)

4. 유형자산

(1) 당반기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	반기말
토지	499,125,302	-	-	-	499,125,302
건물	288,938,092	-	-	(1,663,751)	287,274,341
합계	788,063,394	-	-	(1,663,751)	786,399,643

(2) 전기중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	499,125,302	-	-	-	499,125,302
건물	292,265,594	-	-	(1,663,751)	290,601,843
합계	791,390,896	-	-	(1,663,751)	789,727,145

(3) 당사는 당기말 현재 유형자산에 대하여 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당반기말	전기말
삼성생명보험	연 3.28%	만기일시상환	2026-02-28	170,000,000	120,600,000	120,600,000
우리은행(*)	국토교통부의 기금 운용계획에 의한 이 자율	만기일시상환	2026-03-02	236,800,000	236,800,000	236,800,000
합계					357,400,000	357,400,000

(*) 주택도시기금의 수탁은행

6. 자본

(1) 자본금의 내역

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당 반 기
① 발행할 주식의 총수	100,000,000주
② 1주당 액면금액	5,000원
③ 발행한 주식의 수 :	
보통주	6,028,150주
우선주	6,671,050주

(2) 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역

당사의 자본금 및 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	자본금		주식발행초과금
	보통주	우선주	
설립시	500,000	-	-
유상증자(주1)	10,125,000	11,500,000	64,751,974
유상증자(주2)	19,515,750	21,855,250	123,890,555
당반기말	30,140,750	33,355,250	188,642,529

(주1) 당사는 2015년 10월 1일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 46,000백만원(2,300,000주), 보통주 40,500백만원(2,025,000주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 64,875백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(주2) 당사는 2018년 2월 21일자에 발행가액 20,000원으로 우선주 87,421백만원(4,371,050주), 보통주 78,063백만원(3,903,150주)을 증자하였으며, 할증발행으로 인한 주식발행초과금 124,113백만원은 증자 관련 비용(주식할인발행차금)과 상계하였습니다.

(3) 종류주식(우선주식)

당사는 종류주식에 대하여 보통주에 우선하여 주주간협약서에 따라 배당금을 지급합니다. 우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적 우선주입니다.

또한 청산시 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 누적된 미배당금액, 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 주주간협약서 상 수익률에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액을 분배하고 남은 잔여재산은 모두 보통주식에 대하여 분배합니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

7. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

8. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
매입보수	1,700,000천원
자산운용보수	- 건설기간 : 수수료 없음 - 운영기간 : 소유권을 취득한 날과 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래한 날의 다음날부터 청산등기일까지의 기간은 연간 200,000천원으로 함

(2) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 80,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관계약을 체결하여 건설기간에는 연간 10,000천원(운영기간에는 57,000천원)을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 신영에셋과 당사 소유의 부동산의 임대계약관리, 주거서비스 개발 및 운영, 관리실적 및 자료의 제공 등의 업무에 대한 위탁관리계약을 체결하여 월간 35,000천원을 보수로 하여 익월 10일에 지급하는 것을 약정하고 있습니다.

(5) 타인으로부터 제공받은 지급보증

당반기말 현재 당사는 장기차입금 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9. 부가가치세산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당반기	전반기
임원보수	900	900
감가상각비	1,663,751	1,663,751
세금과공과	401,314	-
합계	2,065,965	1,664,651

10. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

11. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당 반 기	전 반 기
임대선수금의 보증금 대체	7,277,900	485,690